LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : mai 2011

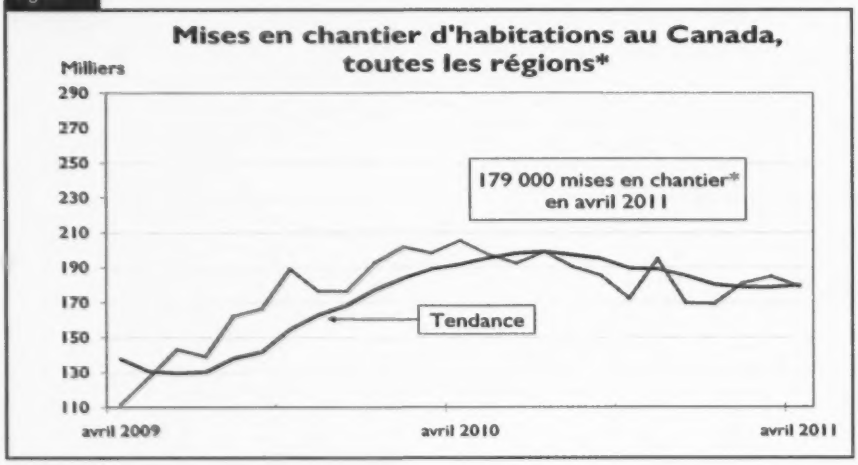
Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Repli des mises en chantier d'habitations en avril 2011

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a fléchi de 3,1 % en avril par rapport à mars : il est passé de 184 700 à 179 000. Cette baisse s'explique surtout par le repli de l'activité enregistré dans le segment des logements collectifs et les régions rurales. La diminution du rythme des mises en chantier de logements collectifs en Ontario et au Québec est le facteur qui a le plus contribué au recul global observé au Canada.

Figure 1



Source: SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

[1]Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent communiqué (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an. La désaisonnalisation permet de supprimer l'effet des hauts et des bas saisonniers et de montrer l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est plus facile ainsi de comparer le rythme d'activité du mois en cours aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

Table des matières

1 Aperçu du marché canadien
1 Marché du neuf
Mises en chantier
2 Indice des prix des logements neufs
2 Marché de la revente
Ventes MLS®
Inscriptions MLS®
Rapport ventes-nouvelles inscriptions
Prix MLS®
3 Conjonture économique
4 Statistiques sur les mises en chantier
5 Autres statistiques sur le logement

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

La baisse des mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain est atténuée par la hausse survenue du côté des maisons individuelles en avril

En avril, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains[2] du Canada a régressé de 1,9 % par rapport à mars : il est passé de 163 200 à 160 100. Il a augmenté de 3,4 % dans le segment des maisons individuelles, mais diminué de 5,1 % dans celui des logements collectifs, pour s'établir respectivement à 64 100 et à 96 000.

Les mises en chantier en milieu urbain évoluent différemment selon les régions

Toujours en avril, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a fléchi au Québec (-9,4 %) et en Ontario (-8,0 %), mais il s'est accru en Colombie-Britannique (23,5 %), dans l'Atlantique (10,4 %) et dans les Prairies (5,3 %).

Dans les régions rurales du Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier s'est élevé à 18 900 en avril, alors qu'il était de 21 500 le mois précédent.

Baisse du nombre réel de mises en chantier d'habitations en avril

En avril, le nombre réel de mises en chantier d'habitations en milieu urbain a baissé de 14,9 % par comparaison à la même période en 2010. Il a glissé de 27,0 % dans le segment des maisons individuelles et de 4,4 % dans celui des logements collectifs.

Dans les régions urbaines et rurales confondues, le nombre estimatif réel d'habitations commencées en avril 2011 a diminué dans une proportion approximative de 12,8 % par rapport à un an plus tôt.

Prix des logements neufs stationnaires en mars

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) est resté inchangé en mars, après avoir progressé de 0,4 % en février.

En mars 2011, les habitations neuves ont renchéri par rapport à mars 2010 dans 14 des 21 centres pour lesquels l'IPLN est établi. Les plus fortes hausses ont été observées à St. John's (6,2 %), Regina (6,1 %) et Winnipeg (4,5 %). Des baisses ont cependant été enregistrées à Windsor (-4,6 %), à London (-1,7 %), dans le Grand Sudbury et Thunder Bay (-1,3 %), à Victoria (-1,2 %), à St. Catharines-Niagara et à Vancouver (-0,6 %), et à Calgary (-0,1 %).

Marché de la revente

Repli du rythme des ventes MLS®[3] en avril

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® (Multiple Listing Service®) a diminué de 4,4 % en avril par rapport à mars : il est passé de 459 156 à 438 768.

Légère hausse des nouvelles inscriptions MLS® en avril

Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS® a augmenté de 1,3 %, puisqu'il est monté de 824 604, en mars, à 835 020, le mois suivant.

RVNI : conjoncture équilibrée

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[4] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché de la revente. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent de faire une évaluation de la demande.

En avril, le RVNI au Canada est revenu dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré : il était d'environ 52,5 %. En mars, il se situait à 55,7 %.

La baisse des prix MLS® reflète la conjoncture du marché

En avril, le prix MLS® moyen désaisonnalisé au Canada a accusé une légère baisse comparativement au mois précédent : il est passé de 369 484 à 367 625 $. Quant au prix MLS® moyen non corrigé, il a augmenté de 8,0 % en avril par rapport à un an plus tôt, puisqu'il est monté de 345 106 à 372 544 $.

[2] Sont considérées comme des centres urbains les agglomérations de plus de 10 000 habitants. La SCHL effectue son enquête dans les centres de 10 000 à 49 999 habitants à la fin de chaque trimestre. Les données des mois qui ne marquent pas la fin d'un trimestre sont des estimations.

[3] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Conjoncture économique

Selon les données de Statistique Canada, le nombre d'emplois a progressé de 58 000 en avril 2011, après avoir peu varié durant deux mois d'affilée. En regard d'avril 2010, l'emploi total au Canada s'est accru de 1,7 % (283 000 postes).

En outre, Statistique Canada signale que le taux de chômage au pays a diminué de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 7,6 % en avril. Le nombre des emplois à temps plein a augmenté de 17 000 et celui des emplois à temps partiel, de 41 000. Durant la dernière année, l'emploi à temps plein a affiché un gain net de 256 000 et celui à temps partiel, de 27 000.

L'Ontario et Terre-Neuve-et-Labrador sont les seules provinces à avoir enregistré une forte hausse de l'emploi en avril. La Nouvelle-Écosse et le Manitoba ont accusé des pertes. Dans les autres provinces, le nombre d'emplois a peu varié.

Quant aux prix à la consommation, Statistique Canada signale qu'ils ont monté de 3,3 % durant la période de 12 mois ayant pris fin en avril 2011. En mars, la croissance avait aussi été de 3,3 %. L'augmentation survenue en avril était généralisée, mais ce sont les prix de l'énergie qui ont enregistré les gains les plus importants.

Pour ce qui est du niveau mensuel désaisonnalisé des prix à la consommation, il s'est élevé de 0,3 % en avril par rapport à mars.

L'inflation mesurée par l'indice de référence[5] de la Banque du Canada a avancé de 1,6 % durant la période de 12 mois ayant pris fin en avril, après s'être accrue de 1,7 % durant celle qui s'est terminée en mars.

Les frais de logement ont progressé de 2,4 % en mars puis de 2,3 % en avril. Tout comme le mazout, l'électricité et l'eau, le coût de remplacement par le propriétaire a connu une hausse : il a gagné 2,6 % durant la période de 12 mois ayant pris fin en avril 2011. En revanche, l'indice du coût de l'intérêt hypothécaire, qui mesure la variation de la partie intérêt des paiements sur la dette hypothécaire, a diminué de 2,1 % depuis avril 2010.

Le 31 mai 2011, la Banque du Canada a maintenu à 1,0 % son taux cible du financement à un jour et a indiqué que la reprise économique mondiale évoluait comme prévu. La dernière hausse est survenue le 8 septembre 2010, date où la Banque a majoré son taux directeur de 25 points de base.

Dans son dernier Rapport sur la politique monétaire (RPM), la Banque signale que, même si l'activité économique au Canada a récemment été plus forte qu'elle ne l'avait prévu, le profil d'évolution est largement conforme à la dynamique fondamentale présentée dans la mise à jour du RPM de janvier.

La prochaine annonce du Conseil de direction de la Banque du Canada concernant les taux d'intérêt est prévue pour le 19 juillet 2011, et la diffusion de la prochaine édition du RPM, pour le 20 juillet 2011.■

Figure 2

Les données sont désaisonnalisées et annualisées. Elles couvrent les principaux marchés du Canada.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®

[4] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

[5] L'indice de référence de la Banque du Canada est le taux de croissance pour les 12 derniers mois de l'IPC, en excluant la nourriture, l'énergie et les effets des changements dans les taxes indirectes.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

Mises en chantier, en milliers de logements

	2010	T3:10	T4:10	T1:11	M02:11	M03:11	M04:11
Canada, toutes catégories et régions	**189.9**	**190.7**	**180.0**	**173.1**	**180.8**	**184.7**	**179.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	27.4	-4.6	-5.6	-3.8	6.9	2.2	-3.1
Canada, toutes catégories, régions rurales	**23.8**	**23.3**	**23.0**	**18.3**	**17.6**	**21.5**	**18.9**
Variation en % par rapport à la période précédente	27.0	-11.7	-1.3	-20.4	-17.4	22.2	-12.1
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**166.2**	**167.4**	**157.0**	**154.8**	**163.2**	**163.2**	**160.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	27.5	-3.5	-6.2	-1.4	10.4	0.0	-1.9
Canada, log. individuels, régions urbaines	**74.2**	**69.9**	**64.4**	**60.0**	**67.8**	**62.0**	**64.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	22.7	-11.9	-7.9	-6.8	3.8	-8.6	3.4
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**91.9**	**97.5**	**92.6**	**94.8**	**95.4**	**101.2**	**96.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	31.6	3.6	-5.0	2.4	15.6	6.1	-5.1
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**3.6**	**3.3**	**3.2**	**3.7**	**3.0**	**4.2**	**2.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	18.0	-21.4	-3.0	15.6	-36.2	40.0	-45.2
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0.8**	**0.7**	**0.9**	**0.9**	**0.5**	**0.6**	**0.7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13.8	-22.2	28.6	0.0	-61.5	20.0	16.7
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4.3**	**4.6**	**3.9**	**4.1**	**4.3**	**3.2**	**3.9**
Variation en % par rapport à la période précédente	25.3	4.5	-15.2	5.1	-17.3	-25.6	21.9
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**4.1**	**4.4**	**4.3**	**1.5**	**1.0**	**1.3**	**2.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	16.5	22.2	-2.3	-65.1	-58.3	30.0	100.0
Québec, toutes catégories et régions	**51.4**	**50.2**	**47.9**	**46.8**	**42.9**	**50.4**	**44.9**
Variation en % par rapport à la période précédente	18.3	-7.0	-4.6	-2.3	-11.9	17.5	-10.9
Ontario, toutes catégories et régions	**60.4**	**60.7**	**58.6**	**61.0**	**66.3**	**74.8**	**68.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	20.0	-4.9	-3.5	4.1	29.7	12.8	-9.0
Manitoba, toutes catégories et régions	**5.9**	**6.9**	**5.4**	**4.5**	**5.4**	**4.1**	**4.8**
Variation en % par rapport à la période précédente	41.1	19.0	-21.7	-16.7	50.0	-24.1	17.1
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**5.9**	**6.2**	**7.5**	**6.3**	**9.3**	**5.3**	**6.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	52.8	21.6	21.0	-16.0	55.0	-43.0	13.2
Alberta, toutes catégories et régions	**27.1**	**26.9**	**22.9**	**20.6**	**22.4**	**20.8**	**21.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	33.5	-14.9	-14.9	-10.0	17.3	-7.1	1.4
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**26.5**	**26.8**	**25.4**	**23.7**	**25.7**	**20.0**	**24.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	64.7	1.5	-5.2	-6.7	-4.8	-22.2	23.0

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Activité au MLS® dans le secteur résidentiel, Canada

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2010	T3:10	T4:10	T1:11	M02:11	M03:11	M04:11
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5.3	5.0	5.6	5.9	5.9	5.8	5.7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-28.4	-25.9	-1.8	11.1	11.6	10.9	6.2
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	13.6	13.7	13.7	13.6	13.7	12.9	12.6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	11.1	6.5	6.6	0.6	0.7	-2.0	-6.3
Indice des prix des logements neufs (2007 = 100)	103.2	103.4	103.8	n.a.	104.6	104.6	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	2.2	2.8	2.2	n.a.	2.1	1.9	n.d.
Logements existants							
Ventes MLS® (en milliers de logements)*	447.0	397.9	446.8	466.9	464.1	459.2	438.8
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-3.9	-23.5	-15.9	-6.8	-5.9	-8.8	-9.4
Prix MLS® moyens (en milliers de $)**	339.0	332.0	342.4	365.6	368.6	369.5	367.6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5.8	0.3	1.2	7.2	8.0	8.1	6.6
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	3.49	3.37	3.30	3.45	3.50	3.50	3.70
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5.61	5.52	5.31	5.32	5.44	5.34	5.69

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles.

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA).

** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

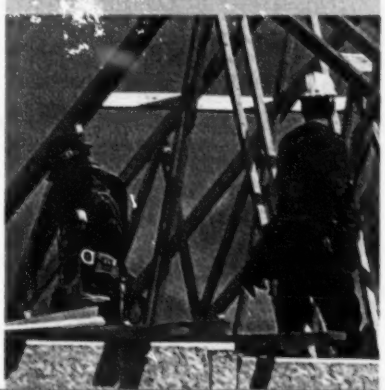
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

63831_2011_M05